

Date de dépôt : 31 mai 2012

Rapport du Conseil d'Etat

au Grand Conseil sur la motion de MM. Florian Barro, Jacques Béné, Olivier Vaucher, Olivier Lorenzini, Thomas Büchi, David Hiler, Bénédict Fontanet et Chaim Nissim pour la fixation des loyers et des prix de locaux d'habitation en fonction de leur surface

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 17 novembre 2000, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une motion qui a la teneur suivante :

Le Grand Conseil de la République et canton de Genève considérant :

- *que de nombreuses lois genevoises confèrent, dans diverses circonstances, la compétence à l'autorité de fixer le prix d'acquisition d'un logement ou le loyer admissible de celui-ci;*
- *que les prix et les loyers en question sont généralement fixés par pièce habitable;*
- *que la notion de pièce habitable est sujette à interprétation et à contestation, la surface d'une pièce pouvant se situer entre 9 et 40 m², voire plus;*
- *que Genève est le seul canton suisse à fixer les prix et les loyers à la pièce;*
- *que, de surcroît, Genève est le seul canton suisse à compter la cuisine comme une pièce;*
- *que cette situation rend difficile, voire impossible, la comparaison entre les statistiques genevoises et les statistiques des autres cantons suisses sur les loyers et les prix pratiqués pour les logements;*

- que, pour la première fois, la loi sur l'aide à la propriété individuelle adoptée par le Grand Conseil en 1997 se réfère expressément à un prix au m²;
- que l'ensemble des services étatiques chargés de fixer, à un titre ou à un autre, des loyers ou des prix de logements, ont été réunis au sein d'un même département;
- enfin que la Commission du logement du Grand Conseil, dans le cadre de l'examen du projet de loi 7752, étudie actuellement la problématique de la fixation des loyers;

invite le Conseil d'Etat

- à adopter la référence du mètre carré pour fixer les prix et les loyers de logements lorsqu'il est appelé à le faire;
- à adopter la même référence pour déterminer le montant des aides au logement;
- à effectuer les modifications réglementaires éventuellement nécessaires pour répondre à la présente motion;
- à déterminer, après concertation avec les milieux intéressés, les prix et les loyers applicables;
- à prévoir, avant toute modification des dispositions actuelles, une étude d'impact sur les conséquences de la prise en compte de la notion des m², notamment sur les loyers.

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

Le 13 février 2004, le Grand Conseil avait adopté le projet de loi 8694 modifiant la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR) (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) (L 5 20) (Pour des loyers équitables). Ce projet de loi – qui modifiait l'article 6, alinéa 3, de la LDTR – avait pour objectif d'inscrire le principe de la fixation des loyers au mètre carré répondant aux besoins prépondérants de la population. L'adoption de cette loi permettait ainsi de répondre pleinement aux invites de la présente motion.

Toutefois, toute modification de la LDTR devant faire l'objet d'une votation populaire, le projet de loi a été refusé par près de 60% de la population genevoise lors des votations cantonales du 26 septembre 2004. Le système actuel et la référence à un loyer à la pièce correspondant aux besoins prépondérants de la population restent ainsi inchangés.

Le Conseil d'Etat rappelle que dans le cas des immeubles soumis à la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (LGL), ou contrôlés du fait de leur construction en zone de développement, au sens de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, une pondération des loyers en fonction de la surface moyenne des pièces est opérée, le loyer maximum autorisé étant par ailleurs fixé par pratique administrative.

De même, certains propriétaires, notamment la Caisse de pension des employés de l'Etat (CIA), appliquent également une pondération des loyers en fonction de la surface moyenne des pièces des appartements.

Enfin, on estime que 80% des appartements locatifs s'inscrivent dans la moyenne cantonale quant à la surface de leurs pièces et n'auraient ainsi pas été concernés par la modification législative projetée.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à prendre acte du présent rapport.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :
Anja WYDEN GUELPA

Le président :
Pierre-François UNGER